

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DO
FORO DE ATIBAIA – SÃO PAULO - SP

Autos nº 0004623-36.2018.8.26.0048

Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários

SÉRGIO MOREIRA CAMAROTA,

Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP sob nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários** que **BANCO DO BRASIL S/A** move contra **POSTO BALNEÁRIO ATIBAIA LTDA. E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciados no presente

LAUDO TÉCNICO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

I – OBJETIVO

Visa o presente laudo a determinação do valor de mercado do imóvel situado nas Ruas Sabará e José Cirne Guimarães s/nº, Jardim Sumaré, município e Comarca de Atibaia, objeto da ação de **Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários** que **BANCO DO BRASIL S/A** move contra **POSTO BALNEÁRIO ATIBAIA LTDA. E OUTROS.**

Deferida a prova pericial, às fls. 177 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do bem correspondente à matrícula nº 94.114 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.

II – VISTORIA

O imóvel avaliando localiza-se nas Ruas Sabará e José Cirne Guimarães s/nº, Jardim Sumaré, município e Comarca de Atibaia, conforme mapa de localização a seguir:



De acordo com as Plantas Genéricas de Valores da Estância de Atibaia o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 01.041.042-00.0109695-0, conforme Certidão de Dados Cadastrais e Valor Venal do Imóvel a seguir reproduzida:

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 108001/2020

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 01.041.042.00-0109695 Matrícula: 94114 R2
 Proprietário: PASCHOAL ARTESE NETTO
 Compromissário:
 Endereço: RUA SABARA, 0
 Complemento:
 Lote: 02 Quadra: I Testada Principal: 31.07
 Bairro: Cidade: ATIBAIA
 Loteamento: JARDIM SUMARE CEP: 12941550 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2020

Área do Terreno:	1.012,85	Terreno	R\$	412.626,9
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$	0,0
Área Construída:	0,00	Construção:	R\$	0,0
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$	0,0
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$	0,0
Área Global:	1.012,85	Valor Venal Total:	R\$	412.626,9

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2020.

Certidão Emitida às 10:03:59 horas do dia 11/09/2020 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: CVV655B7FC0A760A679D4DADA2231442016

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção

Certidão Emitida Gratuitamente

--- Validade 60 dias ---

A Rua José Cirne Guimarães, no trecho em questão, é dotada dos essenciais melhoramentos públicos urbanos, enquanto que a Rua Sabará não possui pavimentação asfáltica.

O terreno possui formato irregular, topografia em declive, superfície seca e firme, com 24,00 metros de frente para a Rua Sabará, 14,14 metros na curva de confluência das Ruas Sabará e José Cirne Guimarães, 21,00 metros de frente para a Rua José Cirne Guimarães, 38,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 03 e 28,78 metros nos fundos, encerrando a área de 1.012,85 m².

Sobre o terreno acima descrito não existem benfeitorias.



VISTA FRONTAL DO TERRENO NA CONFLUÊNCIA DAS RUAS SABARÁ E JOSÉ CIRNE GUIMARÃES.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



OUTRAS VISTAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



OUTRAS VISTAS DO IMÓVEL AVALIANDO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

III – AVALIAÇÃO

III.1 – TERRENO

III.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados oito elementos comparativos na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PROFUNDIDADES:

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros

TESTADA DE REFERÊNCIA:

$F_r = 10,00$ metros

TERRENOS COM CONSTRUÇÕES: As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas descontados através da avaliação com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Sabará s/nº - Jardim Sumaré

OFERTA: no local em 10/2020

OFERTANTE: R. P. S. Imóveis
Fone 4412-5007 – Sra. Cláudia

TERRENO: 13,00 x 49,92 = 649,00 m²

PREÇO: R\$ 390.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 390.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 351.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: $1/[(520,00 \times 1,000) + (129,00 \times 0,707)/649,00] = 1,062$

Fator testada : $(10,00/13,00)^{0,20} = 0,949$

$$V_{u01} = \frac{R\$ 351.000,00}{649,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,062 + 0,964 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u01} = R\$ 554,89/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Sabará s/nº - Jardim Sumaré

OFERTA: no local em 10/2020

OFERTANTE: Galeb Imóveis
Fone 4412-2835 – Sra. Roberta

TERRENO: 17,00 x 35,39 = 601,73 m²

PREÇO: R\$ 350.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 350.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 315.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : $(10,00/17,00)^{0,20} = 0,899$

$$V_{u02} = \frac{R\$ 315.000,00}{601,73 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,899 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u02} = R\$ 470,61/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Juca Peçanha, ao lado do nº 1.401 – Jardim Sumaré

OFERTA: no local em 10/2020

OFERTANTE: Teto & Afeto Imóveis
Fone 4411-4501 – Sr. Eduardo

TERRENO: 13,00 x 50,00 = 650,00 m²

PREÇO: R\$ 400.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 400.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 360.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: $1/[(520,00 \times 1,000) + (129,00 \times 0,707)/649,00] = 1,062$

Fator testada : $(10,00/13,00)^{0,20} = 0,949$

$$V_{u03} = \frac{R\$ 360.000,00}{650,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,062 + 0,949 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u03} = R\$ 559,93/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Vila Rica, ao lado do nº 90 – Jardim Sumaré

OFERTA: no local em 10/2020

OFERTANTE: R. P. S. Imóveis
Fone 4412-5007 – Sra. Patrícia

TERRENO: 20,00 x 25,90 = 518,00 m²

PREÇO: R\$ 400.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 400.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 360.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

$$V_{u04} = \frac{R\$ 360.000,00}{518,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,871 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u04} = R\$ 605,32/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua Sabará s/nº - Jardim Sumaré

OFERTA: no local em 10/2020

OFERTANTE: Lopes & Paolillo Imóveis
Fone 2427-9400 – Sra. Leny

TERRENO: 18,00 x 36,11 = 650,00 m²

PREÇO: R\$ 425.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 425.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 382.500,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : $(10,00/18,00)^{0,20} = 0,889$

$$V_{u05} = \frac{R\$ 382.500,00}{650,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,889 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u05} = R\$ 523,14/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Rua Paraguaçu s/nº - Jardim Sumaré

OFERTA: no local em 10/2020

OFERTANTE: Galeb Imóveis
Fone 4412-2835 – Sra. Flávia

TERRENO: 15,00 x 51,46 = 772,00 m²

PREÇO: R\$ 350.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 350.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 315.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: $1/[(600,00 \times 1,000) + (172,00 \times 0,707)/772,00] = 1,070$

Fator testada : $(10,00/15,00)^{0,20} = 0,922$

$$V_{u06} = \frac{R\$ 315.000,00}{772,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,070 + 0,992 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u06} = R\$ 433,32/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: Rua João Soares do Amaral, ao lado do nº 484 – Jardim Sumaré

OFERTA: no local em 10/2020

OFERTANTE: Lopes & Paolillo Imóveis
Fone 2427-9400 – Sra. Ivonete

TERRENO: 10,00 x 50,00 = 500,00 m²

PREÇO: R\$ 300.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 300.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 270.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: $1/[(400,00 \times 1,000) + (100,00 \times 0,707)/500,00] = 1,062$

Fator testada : 1,000

$$V_{u07} = \frac{R\$ 270.000,00}{500,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,062 + 1,000 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u07} = R\$ 573,48/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL: Rua João Soares do Amaral, ao lado do nº 514 – Jardim Sumaré

OFERTA: no local em 10/2020

OFERTANTE: Lopes & Paolillo Imóveis
Fone 2427-9400 – Sra. Ivonete

TERRENO: 10,00 x 50,00 = 500,00 m²

PREÇO: R\$ 300.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -
 $V_t = R\$ 300.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 270.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: $1/[(400,00 \times 1,000) + (100,00 \times 0,707)/500,00] = 1,062$

Fator testada : 1,000

$$V_{u08} = \frac{R\$ 270.000,00}{500,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,062 + 1,000 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u08} = R\$ 573,48/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 554,89/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 470,61/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 559,93/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 605,32/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 523,14/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 433,32/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 573,48/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 573,48/m ²
M É D I A	R\$ 536,77/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 536,77 x 0,70 = R\$ 375,73/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 536,77 x 1,30 = R\$ 697,80/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário do terreno corresponde, em outubro de 2.020, a:

$$V_u = \text{R\$ } 536,77/\text{m}^2 - \text{OUTUBRO/2020}$$

III.1.1 – VALOR DO TERRENO

Possuindo o terreno a área de **1.012,85 m²**, seu valor corresponde a:

$$\text{Coeficiente de frente: } (20,00/10,00)^{0,20} = 1,149$$

Coeficiente de profundidade:

$$(960,00 \times 1,000) + (52,85 \times 0,707)/1.012,85] = 0,985$$

$$V_t = 1.012,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 536,77/\text{m}^2 \times (1,149 + 0,985 - 2,000 + 1) =$$

$$V_t = \text{R\$ } 616.519,00$$

(seiscentos e dezesseis mil, quinhentos e dezenove reais)

IV – CONCLUSÃO

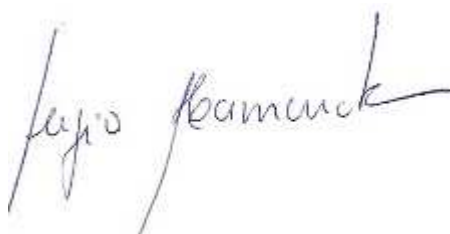
O valor do imóvel localizado nas Ruas Sabará e José Cirne Guimarães s/nº, Jardim Sumaré, município e Comarca de Atibaia, objeto da ação de **Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários** que **BANCO DO BRASIL S/A** move contra **POSTO BALNEÁRIO ATIBAIA LTDA. E OUTROS**, é de **R\$ 616.519,00** (seiscentos e dezesseis mil, quinhentos e dezenove reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de outubro de 2.020, sendo o valor de 50% de R\$ 308.259,50.**

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

V – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 20 (vinte) folhas, sendo esta última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 09 de outubro de 2.020.



Engº Sérgio Moreira Camarota
CREA – SP 141.295/D